

List of Signatures

Page 1/1



Oslo Airport City AS - Konsernregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Vedal, Anders	BANKID_MOBILE	2023-05-11 22:49 GMT+02
Rem, Bengt Arve	BANKID	2023-05-11 21:46 GMT+02
Grongstad, Morten	BANKID	2023-05-11 17:02 GMT+02
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID_MOBILE	2023-05-11 17:00 GMT+02
Thoeneie, Thor Egil	BANKID_MOBILE	2023-05-11 16:55 GMT+02
Røed, Finn Erik	BANKID	2023-05-12 11:23 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 5712C98611FE4B398DB431EC0CAC6957



Konsernregnskap 2022

Org. nr 816 249 872



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5712C98611FE4B398DB431EC0CAC6957

Konsernets virksomhet og lokalisering

Oslo Airport City AS med datterselskaper (OAC) er en av Norges største utbyggere som grunneier og utvikler i Gardermoen Næringspark, rett ved OSL og Jessheim by. Beliggenheten som nærmeste nabo til OSL i kombinasjon med det nasjonale bane- og tognettet gjennom OSL og Jessheim og veinettet med E6 og 16 gjør området til landets største og viktigste kommunikasjons- og transportknutepunkt. OAC er en ideell plassering for fremtidsrettet og bærekraftig destinasjonsutvikling av nye næringsklynger med varige kompetansearbeidsplasser innen flere typer bransjer, med et stadig økende fokus på moderne og fleksible bygg innen spesielt logistikk, men også kontor, hotell, handel, rekreasjon/aktivitet og kultur i nye clusteretableringer. Alle selskapene i OAC konsernet har forretningssted i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet og rettviseende bilde

Konsernet eier til sammen ca 1.150.000 kvm tomteareal i Gardermoen Næringspark i Ullensaker kommune, som i henhold til gjeldende regulering kan utvikles og bebygges med inntil 1 mill. kvm innen et bredt spekter av næringsformål. Konsernet er godt i gang med å utvikle og bygge ut Norges største og viktigste næringspark.

Fra etableringen i oktober 2016 har grunnlaget for fremtidig verdiskaping blitt lagt gjennom målrettet arbeid med marked, regulering, utvikling og planlegging. I 2017 vedtok selskapet et grundig gjennomarbeidet strategidokument og en masterplan for en langsiktig og bærekraftig utvikling av tomteområdet eiet av OAC. I 2020 ble den første detaljregulering politisk vedtatt, og i 2021 beveget selskapet seg inn i en ny fase med oppstart av det første byggeprosjektet - Porsche Center Gardermoen, som en del av et nytt mobilitetscluster. I januar 2022 startet byggingen av selskapets andre cluster for sjømatnæringen, med oppføring av kjølelageret «The World Seafood Center» på ca 55 000 kvm, og i august 2022 ble spaden satt i jorden for oppføringen av et moderne nybygg for spesiallagring på ca 15 000 kvm. Ved årsslutt har dermed OAC ca 70 000 kvm under bygging. Videre arbeider selskapet med flere spennende nyetableringer med pågående planlegging, samtaler og forhandling av avtaler med fremtidige leietakere, brukere og kjøpere.

Konsernets driftsinntekter har økt betydelig fra 2,2 mill. kr i 2021 til 15,6 mill. kr i 2022, i hovedsak grunnet salget av Porsche Center Gardermoen. Det forventes at driftsinntektene vil øke betydelig i årene fremover i takt med flere og større planlagte etableringer. Driftsinntektene fra konsernets primærvirksomhet vil i hovedsak komme fra salg av ferdigutviklede prosjekter. Driftskostnadene i konsernet har økt fra 24,5 mill. kr i 2021 til 34,6 mill. kr i 2022. Økningen av driftskostnadene gjenspeiler primært større aktivitet i selskapet. Samlet driftsunderskudd i 2022 er 19,0 mill. kr mot 22,3 mill. kr i 2021.

Finansresultatet består primært av rentekostnader på konsernets finansiering. Rentekostnadene har økt fra 13,0 mill. kr i 2021 til 16,5 mill. kr i 2022, som følge av stadig høyere renter og nye låneopptrekk. Tomtelån og trekkfasilitet per 31.12 har økt fra 300 mill. kr til 388,7 mill. kr. Videre er det gjort opptrekk på byggelån for pågående prosjekter på 670,6 mill. kr. Renter knyttet til prosjektene aktiveres regnskapsmessig på balansen som en del av prosjektkostnaden.

Egenkapitalandelen er endret fra 59 % av totalkapitalen i 2021 til 32,4 % av totalkapitalen i 2022, og skyldes i stor grad økt gjeld knyttet til pågående byggeprosjekter.

Selskapet har god likviditet gjennom en trekkfasilitet, og prosjektene under oppføring er fullfinansiert med egne byggelån. Likviditet fra byggelånene er benyttet til oppføring av «The World Seafood Center» og spesiallageret. Det er aktivert 880 mill. kr i tomte- og prosjektutvikling i inneværende år. Konsernet har ved årets slutt tilstrekkelig med likviditet til å gjennomføre de igangsatte byggeprosjektene. Per 31.12.2022 var konsernets ubenyttede trekkfasilitet på 191,3 mill. kr. Konsernet har i Q1 2023 sikret seg ytterligere likviditet ved å selge en tomt (K6.2) på ca 40 mål. Salget gir en betydelig gevinst og likviditetstilgang i 2023, samtidig som det øker attraktiviteten og verdien av våre øvrige omkringliggende tomter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av OAC konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

Fremtidig utvikling

Selskapets visjon er å utvikle en ny destinasjon ved hele landets knutepunkt Gardermoen, med nye energieffektive og fleksible bygg for nye varige arbeidsplasser. Arbeidet pågår for fullt med utbygging av to nye logistikkbygg på til sammen 70.000 kvm, noe som gjør OAC til den største utbyggeren i Gardermoen Næringspark og en av de største i Osloregionen.

Styret og administrasjonen startet mot slutten av året en grundig gjennomgang, diskusjon og vurdering av selskapets strategi. Selskapet skal planlegge for videre utvikling av nye konkurransedyktige næringer med virksomheter i nye moderne bygg med bærekraftige løsninger, både sosialt, miljømessig og økonomisk, enten i egenregi eller i samarbeid med partnere for å skape størst mulig verdi for aksjonærfelleskapet.

Konsernets strategi, masterplan og pågående utvikling og utbygging legger til rette for å kunne satse videre på etableringen av en ny destinasjon for regionalt, nasjonalt og internasjonalt konkurranse-dyktige næringer og clustre.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Finansiell risiko

2022 var et krevende år for næringseiendom generelt med økende byggekostnader, økte avkastningskrav og vanskeligere tilgjengelig finansiering. Konsernet styrer likvidetsrisikoen aktivt ved å sikre fremtidig likviditetsbehov i utviklingsprosjektene med konsernets bankforbindelse og eventuelt salg av prosjekter/tomter. I samarbeide med selskapets partnere har selskapet på tross av et fortsatt vanskelig marked klart å gjennomføre og igangsette flere store prosjekter, og klart å skaffe nødvendig likviditet til disse, samt løpende drift og utvikling.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og sikkerhet

OAC har fem ansatte. Det er ikke registrert verken sykefravær, skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styreansvarsforsikring

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring

Likestilling og diskriminering

OAC skal være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har som policy at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion, livssyn mv. Konsernet har tre menn og to kvinner ansatt. Styret består av fem menn.



Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

Bærekraft og miljørapportering

OAC har en egen strategi om løpende å planlegge for riktige og fremtidsrettede bærekraftige løsninger, både sosialt, miljømessig og økonomisk.

Konsernet tar et klart ansvar for å redusere utslipp, forbruk og avfall og er opptatt av å ivareta miljøet ved bl.a. å investere i nye innovative energisentraler som tilrettelegger for en betydelig reduksjon av energiforbruket til leietakerne i byggene vi oppfører. Vi har inngått en langsiktig avtale med Statkraft om etablering og leveranse av fjernvarme og -kjøling og sørger for gjenbruk ved uttak og salg av drivverdige masser av stein og grus på våre tomter. Alle disse tiltakene er riktige og viktige, og kombinert med vår visjon om å planlegge og bygge en ny destinasjon med nye næringer og varige arbeidsplasser, ivaretar vi alle de tre hovedelementene i vår strategi for både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.

Styret er ut fra dette av den oppfatning at OAC er i god stand til å møte både dagens og fremtidens klimakrav. Styret er ikke kjent med at det bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 9. mai 2023

Fredrik Torgersen
Styrets leder

Anders Vedal
Styremedlem

Morten Grongstad
Styremedlem

Bengt Arve Rem
Styremedlem

Finn Erik Røed
Styremedlem

Thor Egil Thoeneie
Daglig leder



Oslo Airport City AS

Resultatregnskap

MORSELSKAPET			KONSERNET		
2021	2022		Note	2022	2021
		Driftsinntekter og driftskostnader			
	200 000	Salgsinntekter	1	1 983 903	1 895 960
14 049 221	22 460 773	Annen driftsinntekt	1	13 652 679	327 500
14 049 221	22 660 773	Sum driftsinntekter		15 636 582	2 223 460
8 290 017	15 381 305	Varekostnader	1	2 333 556	1 241 272
12 560 712	19 691 055	Lønnskostnader m.m.	2	13 099 231	7 607 512
0	0	Avskrivning	3, 4	4 860 598	4 869 041
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immat. eiend.	4	1 295 869	4 480 240
3 371 384	10 113 824	Annen driftskostnad	2	13 002 810	6 311 957
24 222 113	45 186 184	Sum driftskostnader		34 592 064	24 510 022
-10 172 892	-22 525 410	Driftsresultat		-18 955 482	-22 286 562
		Finansinntekter og finanskostnader			
10 643 187	22 810 746	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
0	242 663	Annen renteinntekt		0	1 809
24	8 593 279	Annen finansinntekt		700	24
-5 945	-142 283	Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	0	0
-13 018 775	-23 236 974	Annen rentekostnad		-16 486 905	-13 019 825
-599 601	-895 711	Annen finanskostnad		-897 689	-599 601
-2 981 110	7 371 720	Resultat av finansposter		-17 383 894	-13 617 593
-13 154 002	-15 153 690	Resultat før skattekostnad		-36 339 377	-35 904 155
-2 887 035	-4 725 290	Skattekostnad	8	-4 787 368	-3 429 832
-10 266 967	-10 428 401	Årsresultat		-31 552 009	-32 474 325
		Minoritetens andel		0	0
		Majoritetens andel		-31 552 009	-32 474 325
		Overføringer			
-10 266 967	-10 428 401	Overført til udekket tap			
-10 266 967	-10 428 401	Sum overføringer			



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET				KONSERNET	
2021	2022	Eiendeler	Note	2022	2021
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	3	4 829 273	9 738 088
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>4 829 273</u>	<u>9 738 088</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	858 164 703	861 412 546
3 326 114	2 000 000	Byggeprosjekt under utførelse	4, 9	937 982 642	161 878 740
		Aktivert Infrastruktur		50 081 607	50 081 607
<u>3 326 114</u>	<u>2 000 000</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 846 228 952</u>	<u>1 073 372 893</u>
		Finansielle anleggsmidler			
720 995 404	717 876 984	Investeringer i datterselskaper	5, 9	0	0
319 480 450	1 070 440 955	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
<u>1 040 475 854</u>	<u>1 788 317 939</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>1 043 801 968</u>	<u>1 790 317 939</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 851 058 226</u>	<u>1 083 110 981</u>
		Omløpsmidler			
0	0	Varelager	11	9 642 352	11 420 816
		Fordringer			
0	258 187	Kundefordringer		2 338 979	1 607 831
17 254 637	0	Fordringer på selskap i samme konsern	10	0	0
92 865	1 292 952	Andre kortsiktige fordringer		36 044 187	4 148 481
<u>17 347 502</u>	<u>1 551 139</u>	Sum fordringer		<u>38 383 166</u>	<u>5 756 312</u>
4 862 587	3 402 513	Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 801 612	10 152 800
<u>22 210 089</u>	<u>4 953 652</u>	Sum omløpsmidler		<u>66 827 131</u>	<u>27 329 928</u>
<u>1 066 012 057</u>	<u>1 795 271 591</u>	Sum eiendeler		<u>1 917 885 356</u>	<u>1 110 440 908</u>



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
82 878 469	82 878 469	82 878 467	82 878 467
652 506 201	652 506 201	688 004 980	688 004 980
735 384 670	735 384 670	770 883 446	770 883 447
Opptjent egenkapital			
0	0	-149 395 019	-117 843 011
-14 621 093	-25 049 493	0	0
-14 621 093	-25 049 493	-149 395 019	-117 843 011
720 763 577	710 335 176	621 488 427	653 040 436
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
14 916 798	10 191 508	96 751 348	101 615 446
0	0		
14 916 798	10 191 508	96 751 348	101 615 446
Annen langsiktig gjeld			
300 000 000	519 480 347	519 480 347	300 000 000
2 205 945	2 948 228	0	0
302 205 945	522 428 575	519 480 347	300 000 000
Kortsiktig gjeld			
20 068 786	539 768 056	539 768 056	20 068 786
2 085 151	6 324 803	122 022 530	19 711 666
3 013 830	3 975 829	2 940 604	2 900 905
2 957 970	2 247 644	15 434 044	13 103 669
28 125 737	552 316 332	680 165 234	55 785 026
345 248 480	1 084 936 415	1 296 396 929	457 400 472
1 066 012 057	1 795 271 591	1 917 885 356	1 110 440 908

Oslo, 9. mai 2023

Fredrik R. Torgersen
Styrets leder

Bengt Arve Rem
Styremedlem

Anders Vedal
Styremedlem

Morten Grongstad
Styremedlem

Thor E. Thoeneie
Daglig leder

Finn Erik Røed
Styremedlem



Oslo Airport City AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAPET				KONSERNET	
2021	2022		Note	2022	2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-13 154 002	-15 153 690	Resultat før skattekostnad		-36 339 377	-35 904 155
0	-9 097 418	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-12 355 215	0
0	0	Avskrivninger	3	4 860 598	4 869 041
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	4	1 295 869	4 480 240
0	0	Endring i varelager	11	1 778 464	1 567 160
-17 274 731	-258 187	Endring i kundefordringer		-731 148	-754 993
-68 171		Endring i andre fordringer		-31 895 706	-4 123 787
-1 148 068	4 239 652	Endring i leverandørgjeld		102 310 864	15 383 587
	17 254 637	Endring kortsiktig konsernmellomværende (konsernfordringer):			
23 182 179	1 703 813	Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 370 074	3 308 773
-8 462 793	-1 311 193	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		31 294 423	-11 174 134
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
-3 326 114	-1 326 114	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-879 970 413	-92 860 716
0	118 145 185	Innbet. ved salg av aksjer og andeler		118 145 185	0
-120 000	0	Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		0	0
0	0	Utbetalinger til nye utlån		0	0
-3 446 114	116 819 071	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-761 825 228	-92 860 716
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	219 480 347	Innbetalinger ved opptak av ny langs. gjeld	9	219 480 347	0
2 205 945	742 283	Innbetalinger ved opptak av ny langs. konserngjeld			
	598 964 311	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	9	598 964 311	20 068 786
-78 823 679	-750 960 505	Utbetalinger ved lån til foretak i samme konsern		0	0
	-105 929 347	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld			
0	-79 265 041	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-79 265 041	0
-5 000 000	0	Nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-5 000 000
-25 297	0	Innbetalinger av egenkapital		0	-53 153
-81 643 031	-116 967 952	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		739 179 617	15 015 633
-93 551 938	-1 460 074	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		8 648 812	-89 019 217
98 414 525	4 862 587	Kontanter ved periodens begynnelse		10 152 800	99 172 017
4 862 587	3 402 513	Kontanter ved periodens slutt		18 801 612	10 152 800



Noter

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Oslo Airport City AS med datterselskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværender mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris utover dette klassifiseres som goodwill.

Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier mellom 20 og 50 % av den stemmeberettigede kapitalen, men plass i styret er normalt også avgjørende.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Prosjektkostnader

Konsernet og morselskapet har løpende prosjektkostnader i forbindelse med utviklingen av Gardermoen Næringpark - eiendommen i konsernet. Disse kostnadene aktiveres i balansen. Tomtene eies av konsernets datterselskaper. Ved et eventuelt salg av datterselskapene og/eller tomtene, vil selskapene bli belastet med sin andel av de løpende prosjektkostnadene.

Leieavtaler

Selskapet har ikke finansielle leieavtaler, og all leie kostnadsføres når den er påløpt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.



Noter

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt, er balanseført til anskaffelseskost. Eiendelene avskrives planmessig over forventet økonomisk levetid, dersom de har begrenset levetid. Eiendelene nedskrives til virkelig verdi dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi.

Aksjer i datterselskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

Investeringer i datterselskap er balanseført til anskaffelseskost i morselskapets regnskap. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som finansinntekt. Tilsvarende gjelder for øvrige langsiktige investeringer.

Fordringer

Kundefordringer består av fordringer oppstått ved fakturering. Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varelager

Varelageret er bokført til laveste av anskaffelseskost og estimert salgsverdi.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Noter

Note 1 Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter består av salg av det første ferdige prosjektet Porsche Center, samt vederlag for salg av pukk og grus. Konsernets driftsinntekter har økt betydelig sammenliknet med fjoråret da første prosjektet - Porsche Center ble solgt i 2022. Det forventes at driftsinntektene vil øke ytterligere i årene fremover i takt med flere og større etableringer. Konsernet er godt i gang med å utvikle og bygge ut Norges største næringspark beliggende sentralt ved Oslo Lufthavn Gardermoen. Driftsinntektene fra konsernets primærvirksomhet vil i hovedsak komme fra salg av ferdigutviklede prosjekter.

Det ble i 2022 fakturert tjenester fra morselskap til datterselskap i henhold til intern management-avtale. Tjenestene omfatter administrasjon, utvikling, planlegging og gjennomføring. Tjenestene aktiveres i hovedsak på prosjekter i datterselskap. Intern salgsinntekt i morselskapet knyttet til overnevnte elimineres på konsern.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022 Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
10 722 194	15 935 497 Lønninger	15 935 497	10 722 194
1 581 446	2 371 253 Arbeidsgiveravgift	2 371 253	1 581 446
277 238	438 787 Pensjonskostnader	438 787	277 238
-20 165	945 518 Andre ytelser	945 518	-20 165
	Aktiverte personalkostnader	-6 591 825	-4 953 200
12 560 713	19 691 055 Sum lønnskostnader	13 099 231	7 607 513

Konsernet har fem ansatte. Konsernet har en pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leders lønn

MORSELSKAPET	KONSERNET
2022 Spesifikasjon av lønnskostnader	2022
9 387 729 Lønninger	9 387 729
97 908 Pensjonskostnader	97 908
20 196 Andre ytelser	20 196
9 505 833 Sum lønnskostnader	9 505 833

Daglig leders samlede lønn, bonus og kompensasjon var 9,5 mill. kr i 2022. Bonus er primært knyttet til igangsetting av prosjekter i 1. halvår 2022, og er basert på en bonusavtale som har løpt i perioden fra 1. juli 2019 til 30. juni 2022. Daglig leder og selskapet inngikk en revidert ansettelsesavtale, bonusavtale og aksjeopsjonsavtale med virkning fra 1. juli 2022. Bonus kan utgjøre inntil 80 % av fastlønn og vurderes årlig utifra fastsatte målsetninger utarbeidet i samarbeid mellom daglig leder og styret. Daglig leder har avtale om inntil 15 mnd. etterlønn ved ufrivillig oppsigelse og inntil 12 mnd. etterlønn ved frivillig oppsigelse. Daglig leder har pt. opptjent 1 000 000 opsjoner på kjøp av aksjer til kurs 15 kr pr. aksje som løper til 31. desember 2025. Daglig leder kan opptjene ytterligere 500 000 aksjer pr. år over en 3 års periode til kurs 15 pr. aksje + 10 % p.a. Opsjonene løper i 36-42 måneder fra opptjeningstidspunktet.

Styreleder har mottatt honorar for styreverv på 250 000 kr.



Noter

Note 2 Spesifikasjon av andre driftskostnader

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022	2022	2021
322 695	478 423	1 306 486	665 991
954 367	4 013 657	4 279 897	960 933
228 750	160 000	604 380	527 340
0	250 000	250 000	0
176 216	400 850	400 850	176 216
57 433	112 707	112 707	57 433
585	0	1 244 584	622 878
0	0	0	549 000
0	0	0	908 309
1 631 339	4 698 188	4 803 906	1 843 857
3 371 385	10 113 824	13 002 810	6 311 957

Note 3 Immaterielle eiendeler

KONSERNET		Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022		24 345 212	24 345 212
Tilgang		0	0
Avgang		-48 217	-48 217
Anskaffelseskost 31.12.2022		24 296 996	24 296 996
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022		-14 607 125	-14 607 125
Årets avskrivninger		-4 860 598	-4 860 598
Akkumulert avskrivning 31.12.2022		-19 467 723	-19 467 723
Balansført verdi 31.12.2022		4 829 273	4 829 273
Avskrivningsplan		Lineær	
Økonomisk levetid		5 år	



Noter

Note 4 Varige driftsmidler

KONSERNET

	Tomter o.a.		Byggeprosjekt	Totalt
	fast eiendom	Aktivert infrastruktur	under utførelse	
Anskaffelseskost 01.01.2022	861 412 546	62 981 607	174 254 647	1 098 648 801
Tilgang			879 970 413	879 970 413
Avgang	-3 247 842		-102 611 266	-105 859 108
Anskaffelseskost 31.12.2022	858 164 703	62 981 607	951 613 794	1 872 760 106
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	0	-12 900 000	-12 375 907	-25 275 907
Årets avskrivninger/nedskrivninger		0	-1 255 244	-1 255 244
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	0	-12 900 000	-13 631 152	-26 531 152
Balansført verdi 31.12.2022	858 164 703	50 081 607	937 982 642	1 846 228 952

Det er fradragført merverdiavgift på prosjektkostnader basert på inngått leiekontrakt.

Fradragsført merverdiavgift utgjør MNOK 10,1 for datterselskapet OAC Hotels AS. Det er en mulighet for at dette må tilbakebetales da leieavtalen ble terminert i 2020. Fradragsført merverdiavgift er derfor oppført som en forpliktelse under kortsiktig gjeld i balansen og tillagt aktiverte prosjektutviklingskostnader under driftsmidler i balansen. Selskapet arbeider med å få på plass ny leietaker, noe som også vil sikre fradragrett for merverdiavgift på prosjektutviklingskostnadene.

Tomter avskrives ikke

MORSELSKAPET

	Prosjekt- utviklings- kostnader	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 326 114	3 326 114
Tilgang	2 000 000	2 000 000
Avgang salg	-3 326 114	-3 326 114
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 000 000	2 000 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	0	0
Årets avskrivninger	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	0	0
Balansført verdi 31.12.2022	2 000 000	2 000 000



Noter

Note 5 Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper eid direkte av morselskapet	Forretnings-kontor	Stemme- / eierandel	Balansført verdi
Bergmoen AS	Oslo	100 %	78 824 538
OAC Tomt AS	Oslo	100 %	589 504 093
OAC Datacenter AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Hotels AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Office AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Retail AS	Oslo	100 %	30 000
OAC World Seafood Center Tomt AS	Oslo	100 %	49 248 353
OAC Art AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Mobility AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Mobility II AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Mobility III AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Medical AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Logistics AS	Oslo	100 %	30 000
Sum balansført verdi, morselskapet			717 876 984



Noter

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 82 878 467 består av 82 878 467 aksjer à kr 1.
Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr 31.12.2022	Antall aksjer	Eierandel
Kistefos Eiendom AS	25 168 415	30,4 %
Brødrene Jensen AS	8 067 667	9,7 %
Trollborg Invest AS	3 643 889	4,4 %
Vedal Investor AS	3 170 205	3,8 %
B Skaugen AS	3 035 108	3,7 %
Bras Kapital AS	2 805 254	3,4 %
Otto Olsen Eiendom AS	2 475 000	3,0 %
Chiani AS	2 386 900	2,9 %
LJM AS	1 600 000	1,9 %
Løren Holding AS	1 500 000	1,8 %
Benestad Eiendom AS	1 375 000	1,7 %
Moger Invest AS	1 375 000	1,7 %
Fructuarius AS	1 322 222	1,6 %
Fridtjof Eiendom AS	1 000 147	1,2 %
Sjømennesenes Hus Eiendom AS	887 500	1,1 %
Ringkjøb Eiendom AS	811 111	1,0 %
Skaugen Industries AS	776 750	0,9 %
B Finans AS	700 000	0,8 %
HKG Holding AS	687 500	0,8 %
Nordpolen Holding AS	676 100	0,8 %
Øvrige aksjonærer	19 414 699	23,4 %
Totalt antall aksjer	82 878 467	100,0 %

Aksjer eid direkte eller indirekte av selskapets styre / daglig leder:

Anders Vedal	3 170 205
Bengt Arve Rem	260 000
Finn Erik Røed	3 643 889
Thor E. Thoeneie, daglig leder	500 000

Note 7 Egenkapital

KONSERNET	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2022	82 878 467	688 004 980	-117 843 011	0	653 040 436
Årets resultat	0	0	-31 552 009		-31 552 009
Reklassifisering EK	0		0		0
Egenkapital pr. 31.12.2022	82 878 467	688 004 980	-149 395 020	0	621 488 427



Noter

MORSELSKAPET	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2022	82 878 469	652 506 201	-14 621 093	0	720 763 577
Årets resultat			-10 428 401		-10 428 401
Kapitalforhøyelse					0
Egenkapital pr. 31.12.2022	82 878 469	652 506 201	-25 049 494	0	710 335 176

Note 8 Skatt

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022 Skattekostnaden består av:	2022	2021
0	0 Betalbar skattekostnad	0	0
-2 887 035	-4 725 290 Endring utsatt skatt	-4 787 368	-3 429 832
-2 887 035	-4 725 290 Skattekostnad	-4 787 368	-3 429 832

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022 Oversikt midlertidige forskjeller pr. 31.12.	2022	2021
0	0 Driftsmidler	648 867 447	625 013 128
0	0 Gevinst og tapskonto	55 160	68 951
0	0 Varelager	0	0
137 465 908	137 465 908 Fordringer	0	0
0	0 Avsetninger for forpliktelses	0	0
-1 616 420	-1 616 420 Rentebegrensningsregler	-1 616 420	-1 616 420
-68 045 863	-89 524 452 Underskudd til fremføring	-250 207 067	-187 136 817
67 803 625	46 325 036 Netto midlertidige forskjeller	397 099 120	436 328 842
14 916 798	10 191 508 Beregnet utsatt skatt (22 %)	87 361 806	95 992 345
0	0 Ikke balanseført utsatt skattefordel	-9 389 521	-5 623 101
	Balanseført utsatt skatt, netto	96 751 348	101 615 446

21,95 % 31,18 % Effektiv skattesats

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022 Avstemming av effektiv skattesats	2022	2021
-13 154 003	-15 153 690 Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-36 339 377	-35 904 155
	Justering av resultat ved salg av datterselskap	-755 496	0
-2 893 881	-3 333 812 Forventet skattekostnad (22 %)	-8 160 872	-7 898 914
	<u>Skatteeffekten av følgende poster:</u>		
0	0 For mye / lite avsatt tidligere år	3 180	0
0	0 Goodwillavskrivninger	1 062 440	1 071 189
0	-1 890 521 Realisering av datterselskap	-1 890 521	0
6 845	499 044 Andre ikke fradragsberettigede kostnader	499 044	6 845
0	0 Ikke balanseførte skattefordeler	3 699 362	3 391 048
0	0 Skattesatsendringer	0	0
-2 887 036	-4 725 290 Skattekostnad	-4 787 368	-3 429 832



Noter

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2022	2022	2021
300 000 000	519 480 347	519 480 347	300 000 000
	Langsiktig gjeld med forfall tidligere enn 5 år		
	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
20 068 786	539 768 056	539 768 056	20 068 786
0	0	0	0
320 068 786	1 059 248 403	1 059 248 403	320 068 786
	Sum		

All gjeld til kredittinstitusjoner er pantsikret. Konsernet har en trekkfasilitet på MNOK 300, hvorav MNOK 191,3 er ubenyttet ved årsslutt.

2021	2022	2022	2021
720 995 404	717 876 984	0	0
	Balanseførte eiendeler stilt som sikkerhet		
	Investeringer i datterselskaper		
3 326 114	2 000 000	1 846 228 952	1 073 372 893
	Varige driftsmidler		
724 321 518	719 876 984	1 846 228 952	1 073 372 893
	Sum		

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter**KONSERN**

Kjøp av tjenester fra styremedlemmer og deres selskaper (beløp eks mva)	2022	2021
Styrehonorar - Fredrik Torgersen	250 000	0
Vedal Prosjekt AS	11 886 057	6 950 540
Vedal Entreprenør	702 333 967	15 299 621
Vedal Utvikling AS	2 000 000	2 000 000
Sum	716 470 023	24 250 161

MORSELSKAPET

Fordringer og gjeld mot selskaper i samme konsern	2022	2021
Langsiktige fordringer	1 070 440 955	319 480 450
Kortsiktige fordringer	0	17 254 637
Langsiktig gjeld	-2 948 228	-2 205 945
Kortsiktig gjeld	0	0
Netto	1 067 492 727	334 529 142

Alle konserninterne lån forrentes med markedsmessige renter, men løper uten konkret avdragsplan.

Renter mot foretak i samme konsern	2022	2021
Renteinntekter	22 810 746	10 643 187
Rentekostnader	-142 283	-5 945
Netto	22 668 463	10 637 242



Noter

Note 11 Varelager

Konsernets varelager består av lagre av rågrus, jord og toppmasse. Veidekke har en avtale om uttak av disse massene.

Note 12 Betingede forpliktelser

Som sikkerhet for sin andel av kostnadene i forbindelse med byggingen av E6 veikryss - V23, har selskapet forpliktet seg til å utstede en påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon på MNOK 20. Det er usikkert om garantien vil bli utøvet, da nødvendige avklaring for bygging av V23 ikke foreligger på nåværende tidspunkt.

Note 13 Bankinnskudd og sikkerhetsstillelser

	2022
Bankinnskudd	16 147 438
Bundet bankinnskudd	2 654 174
Netto	18 801 612

